University Teknikal (M) Melaka lwn Mars Telecommunication Sdn Bhd dan satu lagi guaman sivil

MAHKAMAH TINGGI (MELAKA) — GUAMAN SIVIL NO 22 NCVC-33–03 TAHUN 2012 DAN 22 NCVC-34–03 TAHUN 2012
ABDUL KARIM PK
23 OGOS 2013

Kontrak — Perjanjian penyewaan — Pembatalan — Dakwaan penipuan dan salah nyata secara suci hati — Sama ada defendan memberikan representasi secara penipuan bahawa ia adalah pemilik dan mempunyai lesen untuk menyewakan premis tersebut — Sama ada perjanjian penyewaan menyatakan 'landlord' itu dirujuk sebagai pemilik berdaftar — Sama ada dakwaan salah nyata secara frod dan salah nyata secara suci hati dibuktikan tanpa keraguan munasabah — Plaintif tidak menjalankan apa-apa tindakan untuk mengetahui kebenarannya dengan menggunakan ketekunan wajar — Sama ada pengecualian di bawah s 19 Akta Kontrak 1950 terpakai — Akta Kontrak 1950 ss 17, 18 & 19

Kedua-dua guaman sivil ini telah digabungkan dan melibatkan pihak-pihak yang sama tetapi berlainan kapasiti iaitu dalam guaman sivil No 22NCvC-33–03 Tahun 2012 ('Tindakan NCvC-33'), Universiti Teknikal Malaysia Melaka ialah plaintif ('UTeM') manakala Mars Telecommunication Sdn Bhd sebagai defendan ('MARS'). Kedudukan ini sebaliknya dalam guaman sivil No 22 NCvC-34–03 Tahun 2012 ('Tindakan NCvC-34') yang mana MARS merupakan plaintif dan UTeM pula sebagai defendan. Namun begitu kausa tindakan mereka melibatkan perkara pokok yang sama iaitu pertikaian ke atas kesan dan implikasi perundangan ke atas satu perjanjian yang digelar perjanjian penyewaan yang dimasuki antara mereka. Dalam tindakan NCvC-33, UTeM memohon untuk mengetepikan atau membatalkan perjanjian penyewaan tersebut, atau secara alternatifnya, memohon satu deklarasi bahawa perjanjian penyewaan tersebut adalah tidak sah dan terbatal atas alasan utama bahawa representatsi yang dibuat oleh MARS merupakan representasi yang dibuat secara penipuan atau mengetahui bahawa ia adalah salah dan tidak benar atau cuai dan tidak mengendahkan sama ada ia benar atau salah. Di dalam tindakan NCVC-33, UTeM menyatakan antara lain bahawa MARS telah membuat representasi-representasi kepada UTeM bahawa defendan adalah pemilik premis tersebut dan mempunyai lesen untuk menyewakan premis tersebut kepada UTeM. Terdorong oleh representasi tersebut, UTeM telah memasuki perjanjian sewa. UTeM mendakwa bahawa defendan telah memberikan representasi tersebut secara penipuan atau mengetahui bahawa ianya adalah salah dan tidak benar atau cuai dan tidak mengendahkan sama ada ianya benar atau salah. Berdasarkan penegasan dan dakwaan tersebut, UTeM memohon

antara lainnya pembatalan perjanjian sewa tersebut. Secara alternatif, suatu deklarasi bahawa perjanjian sewa di antara UTeM dan MARS adalah tidak sah dan terbatal. MARS menafikan segala dakwaan UTeM di atas dan menegaskan bahawa UTeM pada setiap masa mempunyai pengetahuan bahawa Cubic Electronics Sdn Bhd ialah pemilik berdaftar tanah tersebut dan premis berkenaan. MARS juga menafikan pernah memberi representasi kepada UTeM bahawa mereka ialah pemilik tanah tersebut dan UTeM mempunyai pengetahuan pada sepanjang masa material bahawa UTeM merupakan penyewa kecil daripada MARS atas alasan perjanjian penyewaan MARS dengan UTeM telah jelas merujuk kepada MARS sebagai 'landlord' dan bukannya 'land owner'; dan Schedule B kepada perjanjian pernyewaan tersebut jelas menunjukkan Cubic Electronics Sdn Bhd sebagai 'owner' dan OCBC Bank (Malaysia) Bhd sebagai 'chargee'. Asas pembelaan MARS dalam kes Tindakan NCvC-33 telah menjadi kausa tindakannya dalam kes NCvC-34 terhadap UTeM (defendan di situ) manakala tindakan UTeM dalam NCvC-33 telah dijadikan sebagai asas pembelaan dan tuntutan balas dalam tindakan NCvC-34 terhadap MARS. Isu paling utama dan menjadi penentu bagi kedua-dua kes di sini melibatkan isu representasi (salah nyata) yang dikatakan dilakukan oleh defendan kepada plaintif, sama ada secara penipuan atau salah nyata, secara suci hati atau sebaliknya, sepertimana ditakrifkan dalam ss 17 dan 18 Akta Kontrak 1950 ('Akta') dan akibatnya sepertimana digariskan dalam s 19 Akta yang sama.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintiff dalam tindakan NCvC 33 dengan kos; membenarkan tuntutan balas defendan dalam tindakan NCvC-34 dengan kos:

(1) UTeM telah gagal membuktikan alegasi salah nyata secara frod ini tanpa keraguan yang munasabah. SP1 seorang penasihat undang-undang UTeM yang merupakan saksi tunggal UTeM, telah memberi keterangan yang meragukan dan tidak memberangsangkan mengenai isu ini. Kesaksian tunggal ini difahami kerana SP1 mengatakan dia tahu tentang urusan ini dan merupakan pegawai UTeM yang bertanggungjawab sepenuhnya atas urusan ini (lihat perenggan 18).

(2) Mengenai isu representasi secara frod dan salah nyata amnya (innocent), dalam pernyataan saksinya, SP1 ingin memberi tanggapan (impression) bahawa MARS telah menyatakan bahawa mereka merupakan pemilik berdaftar hartanah yang menjadi perkara pokok perjanjian penyewaan tersebut. Di sini SP1 telah memberi keterangan yang berputar-putar bertujuan untuk menyembunyikan atau menafikan hakikat bahawa dia telah mengetahui pada setiap masa material iaitu sebelum, pada masa, dan selepas perjanjian sewaan dimasuki bahawa MARS tidak, pada bila-bila masa merupakan pemilik berdaftar hartanah berkenaan. SP1 cuba bermain dengan semantik (lihat perenggan 19).

(3) Terdapat juga keterangan yang banyak (overwhelming) untuk menunjukkan bahawa UTeM melalui SP1, walaupun bersikap evasif dalam hal ini, mengetahui bahawa MARS bukan pemilik berdaftar tetapi hanya merupakan penyewa utama. Itu sebabnya dalam perjanjian penyewaan tersebut MARS hanya dirujuk sebagai 'landlord' dan bukan 'landlord is the proprietor'. Tidak di mana-mana dalam perjanjian sewaan tersebut dinyatakan 'landlord' itu dirujuk sebagai pemilik berdaftar. SP1 juga amat menyedari pada masa perjanjian penyewaan tersebut dimasuki MARS dalam proses pembelian tanah tersebut daripada Cubic dan semestinya mengetahui MARS bukan pemilik berdaftar tanah tersebut dan pemilik premis di situ (lihat perenggan 20).

(4) Amat tidak munasabah dalam memasuki satu urusan yang amat penting dan melibatkan wang yang amat besar, jutaan ringgit wang kerajaan, untuk tidak melakukan apa-apa *due diligence* atau carian sewajarnya yang mana dalam mana-mana organisasi yang sederhana sekalipun tadbir urusnya akan menentukan due diligence dijalankan sewajarnya. UTeM telah gagal untuk membuktikan adanya representasi secara frod telah dilakukan oleh MARS tanpa keraguan yang munasabah. UTeM juga telah gagal membuktikan salah nyata sepertimana ditakrifkan di bawah s 18 Akta, yang UTeM juga telah gagal untuk menunjukkan representasi dalam kategori manakah yang hendak ditimbulkan. Jika hendak dikatakan adanya frod atau salah nyata yang berkenaan sekalipun, Mahkamah berpendapat, dalam keadaan kes ini, pengecualian di bawah s 19 Akta terpakai memandangkan UTeM terutamanya SP1 langsung tidak menjalankan apa-apa tindakan untuk mengetahui kebenarannya dengan menggunakan ketekunan yang lazim. Tiada langsung *due diligence* dilakukan oleh SP1 dan pejabatnya (lihat perenggan 22).

(5) UTeM diestop daripada menafikan hak MARS untuk menyewakan hartanah tersebut kepada UTeM selepas menandatangani perjanjian sewaan tersebut. Sama ada MARS mempunyai hak ke atas pemilikan hartanah tersebut atau mempunyai lesen untuk menyewakan kepada UTeM merupakan sesuatu yang perlu dipersoalkan atau dipastikan oleh UTeM sebelum menandatangani perjanjian sewaan tersebut dan bukannya setahun selepas perjanjian tersebut dilaksanakan. Dalam apa keadaan sekalipun MARS telah mengemukakan keterangan bahawa mereka telah dibenarkan oleh Cubic untuk menyewakan tanah tersebut dan premis berkenaan kepada UTeM. Isu ini boleh dikatakan *non starter* (lihat perenggan 24).

[English summary

Both civil suits had been consolidated and concerned the same parties but of different capacity where in civil suit No 22NCvC-33–03 of 2012 ('Suit NCvC-33'), University Teknikal Malaysia Melaka was the plaintiff ('UteM') while Mars Telecommunication Sdn Bhd was the defendant ('MARS'). This

position was the opposite in Civil Suit No 22 NCvC-34–03 of 2012 ('Suit NCvC-34') where MARS was the plaintiff and UTeM was the defendant. However, their cause of action concerned the same subject matter which was the legal effects and implications on an agreement called a tenancy agreement entered between them. In suit NCvC-33,UTEM applied to set aside or rescind the tenancy agreement or alternatively, sought for a declaration that the tenancy agreement was invalid and void on the main ground that the representation made by MARS was fraudulent and known to be made fraudulently and known that it was wrong, untrue or negligent and not taking into account whether it was right or wrong. In suit NCvC-33, UTeM stated, inter alia, that MARS had made the representations to UTEM that the defendant was the owner of the premise and had license to rent the said premise to UTeM. Influenced by the representation, UTeM entered into the tenancy agreement. UTeM alleged that the defendant had gave the representation fraudulently and knowing that it was wrong and untrue or negligent and not taking into account of whether it was right or wrong. Based on the assertion and allegation, UTeM sought, inter alia, rescission of the said tenancy agreement. Alternatively, a declaration that the tenancy agreement between UTeM and MARS was not null and void. MARS denied all the allegations by UTeM and asserted that UTeM at all material times had the knowledge that Cubic Eletronics Sdn Bhd was the registered proprietor of the said land and premise. MARS also denied having given any representation to UTeM that they were the registered proprietor of the land and UTeM had knowledge at all times that UTeM was the sub-tenant from MARS on the ground that the tenancy agreement between MARS and UteM had clearly referred MARS as the 'landlord' and not the 'land owner'; and Schedule B to the tenancy agreement clearly showed Cubic Electronics Sdn Bhd as the 'owner' and OCBC Bank (Malaysia Bhd as the 'chargee'. MARS's ground of defence in suit NcvC had became its cause of action in suit NCvC against UTeM (the defendant thereat') while UTeM's suit in NCvC-33 was made as the ground of defence and counterclaim in suit NCvC-34 against MARS. The primary and determining issue for these two cases involved issues of representation (misrepresentation) which was said to have been committed by the defendant to the plaintiff, either by way of fraud or misrepresentation, innocently or otherwise, as defined under ss 17 and 18 of the Contracts Act 1950 ('Act') and the consequences of which were outlined under s 19 of the same Act.

Held, dismissing the plaintiff's claim in suit NCvC 33 with costs; allowing the defendant's claim in suit NCvC with costs:

(1) UTeM had failed to prove its allegation of misrepresentation by way of fraud beyond reasonable doubt. SP1 was UTeM's legal advisor who was the sole witness for UTeM, had given testimony that was dubious and not supportive of this issue. This sole evidence was understandable as SP1

averred that he had known about the dealing and was UTeM's officer who was fully responsible on this dealing (see para 18). A

(2) On the issue of fraud and general representation (innocent), in his witness statement, SP1 wanted to give the impression that MARS had stated that they were the registered proprietor of the property which had became the subject matter of the tenancy agreement. SP1 had given an ambiguous evidence aimed at concealing or denying the fact that he had known at every material time which was before, during and after the tenancy agreement was entered that MARS, at all times, was the registered proprietor of the said property. SP1 attempted to play with semantic (see para 19). B C

(3) There was overwhelming evidence to show that UTeM, through SP1, even though was evasive in this matter, knew that MARS was not the registered proprietor but was the main tenant. This was why in the said tenancy agreement, MARS was only referred as the 'landlord' and not 'landlord was the proprietor'. There was nowhere in the tenancy agreement that stated that the 'landlord' was referred as the registered proprietor. SP1 was also very much aware that when the tenancy agreement was entered, MARS was in the process of purchasing the land from Cubic and must have known that MARS was not the registered proprietor and owner of the premise (see para 20). D E

(4) It was unreasonable to enter into a very important dealing and involve a very big amount of money, millions of government's money, to not carry out due diligence or a due search which, in any medium-sized organisation, in it its administration, would determine that due diligence be duly carried out. UTeM had failed to prove that there was representation by way of fraud committed by MARS beyond reasonable doubt. UTeM also failed to prove misrepresentation as defined under s 18 of the Act, which UTeM also failed to show under which category the representation was desired to be raised. If it was said that there was the said fraud or misrepresentation, the court was of the opinion that in the circumstances of this case, the exception under s 19 of the Act was applicable since UTEM, particularly SP1 did not not take any actions to find out the truth by way of due diligence. There was no due diligence carried out by SP1 and its office (see para 22). F G H

(5) UTeM was estopped from denying MARS's right to rent out the said property to UTeM after executing the said tenancy agreement. Whether MARS had a right on the ownership of the property or had license to rent it out to UTeM was something that must be questioned or determined by UTeM before signing the tenancy agreement and not a year after the agreement was executed. In whatever circumstances, MARS had adduced I

the evidence that they were allowed by Cubic to rent out the said land and premise to UTeM. This issue could be said to be a non-starter (see para 24).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pembatalan, lihat 3(3) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2013 Reissue) perenggan 6495.

Kes-kes yang dirujuk

Chong Song @ Chong Sum & Anor v Uma Devi a/p Kandiah [2011] 2 MLJ 285; [2011] 2 CLJ 1, MR (dirujuk)

Chu Choon Moi v Ngan Sew Tin [1986] 1 MLJ 34; [1985] 1 LNS 134, MA (dirujuk)

Lee Cheong Fah v Soo Man Yoke [1996] 2 MLJ 627, HC (dirujuk)

Saminathan v Pappa [1981] 1 MLJ 121, PC (dirujuk)

Sim Thong Realty Bhd v Teh Kim Dar @ Tee Kim [2003] 3 MLJ 460; [2003] 3 CLJ 227, MR (dirujuk)

Tan Chye Chew & Anor v Eastern Mining and Metals Co Ltd [1965] 1 MLJ 201, MP (diikut)

Yong Tim v Hoo Kok Chong & Anor [2005] 3 CLJ 229, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 ss 101, 116
Akta Kolej Universiti dan Universiti-Universiti 1971
Akta Kontrak 1950 ss 10, 14, 17, 18, 19, 74, 75
Akta Syarikat 1965

Munawirah Mohamad (P Suppiah dan Shamsul Akmal Isa bersamanya) (Abdul Raman Saad & Associates) bagi pihak plaintif.

Dhanaraj Sivasampu (Md Shariff bin Mohamad Yusoff dan Ganesh a/l Magenthiran bersamanya) (Hakem Arabi & Associates) bagi pihak defendan.

Abdul Karim PK:

[1] Kedua-dua guaman sivil ini telah digabungkan dan melibatkan pihak-pihak yang sama tetapi berlainan kapasiti iaitu dalam Guaman Sivil No 22NCvC-33–03 Tahun 2012 (Tindakan NCvC-33), University Teknikal (M) Melaka ialah plaintif ('UTeM') manakala Mars Telecommunication Sdn Bhd sebagai defendan ('MARS'). Kedudukan ini sebaliknya dalam Guaman Sivil No 22 NCvC-34–03 Tahun 2012 (Tindakan NCvC-34) yang mana MARS merupakan plaintif dan UTeM pula sebagai defendan. Namun begitu kausa tindakan mereka melibatkan perkara pokok yang sama iaitu pertikaian ke atas kesan dan implikasi perundangan ke atas satu perjanjian yang digelar

perjanjian penyewaan bertarikh 3 Januari 2011 (perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut) yang dimasuki antara mereka.

[2] Dalam Tindakan NCvC-33, UTeM hendak mengetepikan atau membatalkan (*rescind*) perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut, atau secara alternatifnya, memohon satu deklarasi bahawa perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut adalah tidak sah dan terbatal atas alasan utama bahawa representatsi yang dibuat oleh MARS seperti yang dinyatakan dalam perenggan 4 dan 6 dalam pernyataan tuntutan mereka merupakan representasi yang dibuat secara penipuan (*fraudulently*) atau mengetahui bahawa ia adalah salah dan tidak benar atau cuai dan tidak mengendahkan sama ada ia benar atau salah. Secara alternatifnya, jika representasi tersebut tidak terjumlah kepada satu penipuan, UTeM akan bergantung kepada peruntukan ss 18 dan 19 Akta Kontrak 1950. MARS dalam pernyataan pembelaannya menafikan semua dakwaan di atas dan menyatakan bahawa pihak UTeM tahu mengenai kedudukan sebenar apabila perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut dimasuki dan dilaksanakan. Pliding berkenaan akan dirujuk selepas kenyataan ringkas fakta kes dibentangkan.

LATAR BELAKANG

[3] Fakta berikut telah dipersetujui (*Ikatan D*):

(a) UTeM ialah sebuah universiti yang ditubuh menurut Akta Kolej Universiti dan Universiti-Universiti 1971 dan mempunyai alamat di Hang Tuah Jaya, 76100 Durian Tunggal, Melaka;

(b) MARS ialah sebuah syarikat yang ditubuhkan di bawah Akta Syarikat 1965 dan mempunyai alamat berdaftar di No 1, Jalan TU 43, Taman Tasik Utama, Ayer Keroh, 75450 Melaka;

(c) Cubic Electronics Sdn Bhd (selepas ini dirujuk sebagai Cubic) *masih merupakan pemilik berdaftar* hartanah yang dikenali sebagai HS (M) 725 PT No 6960 (sekarang dikenali sebagai PM 2895, Lot No 16658), Mukim Bukit Katil, Daerah Melaka Tengah ('tanah tersebut');

(d) Cubic telah digulungkan melalui perintah penggulungan bertarikh 25/7/2011 dan Dato' Gan Ah Tee (NRIC No: 560422-01-6033) Mok Chew Yin (NRIC No: 540331-10-5817) daripada BDO Consulting Sdn Bhd telah dilantik oleh mahkamah sebagai pelikuidasi-pelikudasi bagi Cubic;

(e) MARS telah mengarahkan peguam caranya yang terdahulu Tetuan Jayaratnam & Partner untuk mengeluarkan surat bertarikh 15 Februari 2012 kepada UTeM untuk menuntut pembayaran jumlah yang terhutang dan kena dibayar oleh UTeM sebanyak RM1,764,708.60;

A (f) UTeM melalui peguam caranya Tetuan Abdul Rahman Saad & Associates telah menghantar surat bertarikh 21 Februari 2012 kepada Tetuan Jayaratnam & Partners, menafikan sebarang liabiliti terhadap tuntutan MARS dalam surat bertarikh 15 Februari 2012; dan

B (g) UTeM ada menerima sesalinan surat peguam cara MARS iaitu Tetuan Ermiey Nizam & Ho bertarikh 8 Mac 2012.

[4] Selain daripada fakta yang dipersetujui di atas, fakta-fakta berikut juga tidak dipertikaikan atau telah dibuktikan:

C (a) UTeM dan MARS telah menandatangani perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut bertarikh 3 Januari 2011 untuk premis-premis yang dikenali sebagai Bangunan Pentadbiran 1, Bangunan Pentadbiran 2, Bangunan Pentadbiran 3 dan Kilang 2 ('premis berkenaan') dengan jumlah keluasan sebanyak 464,397 kaki per segi atas tanah tersebut

D dengan terma-terma antara lainnya seperti yang berikut:

(i) tempoh penyewaan ialah tiga tahun dengan opsyen sambungan 12 bulan dan 12 bulan lagi;

E (ii) kadar sewa yang kena dibayar oleh UTeM kepada MARS ialah sebanyak RM1,486,070 sebulan sepanjang tempoh penyewaan dan perlu dibayar sebelum atau pada 7 haribulan setiap bulan ('sewa bulanan');

F (iii) UTeM hendaklah membayar kepada MARS caj perkhidmatan yang meliputi *water borne sewerage system* atau utiliti lain yang dibekalkan kepada premis berkenaan beserta caj pengurusan yang kesemuanya berjumlah RM278,638.20 sebulan;

G (iv) Sekiranya UTeM gagal menjelaskan sewa bulanan atau apa-apa bayaran yang perlu dibayar selepas tujuh hari dari tarikh bayaran itu patut dibayar, maka MARS berhak memberi notis 14 hari kepada UTeM untuk meremedikan kemungkiran tersebut dan atas kegagalan UTeM untuk berbuat demikian, MARS boleh menamatkan perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut dengan serta merta;

H (v) Sekiranya perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut ditamatkan oleh MARS atas kemungkiran terma-terma perjanjian tersebut oleh UTeM, maka MARS berhak mendapat milikan kosong premis berkenaan dan deposit sebanyak RM4,458,211.20 yang telah

I dibayar oleh UTeM dianggap telah dirampas sebagai ganti rugi tertentu (*agreed liquidated and ascertained damages*);

(vi) UTeM bertanggungjawab untuk menanggung rugi MARS terhadap segala kerosakan, kerugian, kos, perbelanjaan, tindakan, tuntutan, prosiding dan liabiliti yang berkaitan premis berkenaan akibat

kelakuan, keingkaran atau kecuaian UTeM dan UTeM akan membayar kepada MARS segala kehilangan dan kerugian apa jua yang ditanggung oleh MARS akibat daripada keingkaran atau ketidakpatuhan UTeM terhadap waad-waad, syarat-syarat dan terma-terma perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut;

(vii) Masa menjadi intipati perjanjian penyewaan tersebut.

(lihat lanjut perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut, ms 37–115: Ikatan B)

(b) UTeM berhenti membuat pembayaran sewa bulanan dan pembayaran lain seperti yang dikehendaki dalam perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut bermula dari bulan Februari 2012;

(c) Susulan daripada itu, MARS melalui surat peguamnya bertarikh 15 Februari 2012 (Ikatan B: ms 275) telah menuntut antara lainnya:

> We are now instructed to demand from you, which we hereby do, the sum of RM1,764,708.60 being the outstanding rent and service charges for the month of February 2012 together with a sum of RM150 being the cost of this notice be paid to our client within fourteen days from the date hereof.

(d) Dalam menjawab surat tuntutan di atas, UTeM melalui surat peguamnya bertarikh 21 Februari 2012 (Ikatan B: ms 298) antara lain menyatakan:

> We have been handed over by our client with a copy of your letter dated 15 February 2012, demanding our client to pay the sum of RM1,764,708.60 being the outstanding rent and service charges for the month of February 2012 alleged to be due and owing by our client ('said alleged Demand') with an instruction to reply as follows:
>
> (a) It has recently come to our client's knowledge that the above Rented Property being the subject matter of the above Tenancy Agreement will be sold by way of a public auction;
>
> (b) In fact, our Client has also received an invitation from the Liquidator of Cubic Electronic Sdn Bhd (In Liquidation) to submit an offer for the purchase of the said Rented Property. Please find attach (sic) herewith copy of the letter dated 10 February 2012 issued by the Liquidator of Cubic Electronic Sdn Bhd (In Liquidation) to our client in respect of this matter;
>
> (c) …;
>
> (d) …;
>
> (e) Given the fact that the subject matter of the Tenancy Agreement, which is the Rented Property, is no longer in existence as the same will be disposed of by way of public auction, it will become impossible for the contracting parties to proceed and perform their obligation under the Tenancy Agreement;

(f) Based on the facts and reasons enumerated above and by virtue of s 57(2) of the Contract Act 1950, we now have our Client's instruction to put you on notice that the above Tenancy Agreement is now ceased to have any legal and contractual effect and bindingness on the parties and will now be declared as void;

(g) Premise on the above, our Client denies any liability arising from the said alleged demand.

KES UTeM DALAM TINDAKAN NCVC-33

[5] Asas tuntutan UTeM terkandung, terutamanya, dalam penegasan di perenggan 4, 5, 6,14 dan 15 pernyataan tuntutan mereka yang menyatakan seperti yang berikut:

4 Pada atau lebih kurang 3 Januari 2011, bahawa defendan melalui wakilnya dan/atau agennya dan/atau pengkhidmatnya telah membuat representasi-representasi kepada plaintif seperti berikut:

(a) Bahawa defendan adalah pemilik tanah tersebut;

(b) Bahawa defendan adalah pemilik (*landlord*) premis tersebut;

(c) Bahawa defendan telah menandatangani perjanjian jual beli (selepas ini dirujuk sebagai perjanjian jual beli tersebut) dengan Cubic bagi membeli tanah tersebut;

(d) Bahawa defendan mempunyai lesen untuk menyewakan premis tersebut kepada plaintif.

5 Terdorong oleh representasi sepertimana di perenggan 4 di atas, plaintif telah memasuki perjanjian sewa secara bertulis dengan defendan bertarikh 3 Januari 2011 (selepas ini dirujuk sebagai 'perjanjian tersebut') dengan sewaan bulanan sebanyak RM1,48,070-40 bagi tempoh tiga tahun. Plaintif juga telah membayar deposit sewaan sebanyak RM2,972,140-80 dan deposit utiliti sebanyak RM1,486,070-40 di mana keseluruhannya berjumlah RM4,458,211-20.

6 Di dalam perjanjian tersebut yang bertarikh 3 Januari 2011 defendan selanjutnya membuat representasi seperti berikut:

(i) bahawa defendan adalah merupakan tuan tanah (*landlord*) bagi premis tersebut;

(ii) Di bawah klausa 5.6.1, defendan akan mendapatkan polisi insurans bagi nilai insuran yang penuh terhadap premis tersebut.

14 Defendan sesungguhnya telah memberikan representasi sepertimana yang dirujuk di perenggan 4 dan 6 di atas secara penipuan (*fraudulently*) atau mengetahui bahawa ianya adalah salah dan tidak benar atau cuai dan tidak mengendahkan sama ada ianya benar atau salah.

15 Selanjutnya atau secara alternatif, sekiranya representasi yang dirujuk di perenggan 4 dan 6 di atas tidak dibuat secara penipuan (fraudulently), plaintif akan bergantung kepada peruntukan ss 18 and (sic) 19 Akta Kontrak 1950 yang membolehkan plaintif mendapatkan relif sepertimana yang dituntut di sini.

[6] Berdasarkan penegasan dan dakwaan di atas, UTeM memohon antara lainnya perintah-perintah berikut terhadap MARS:

(a) Pembatalan (*recission*) perjanjian sewa bertarikh 3 Januari 2011 tersebut dan UTeM diberi tempoh enam bulan dari tarikh perintah untuk mengosongkan premis tersebut;

(b) Secara alternatif, suatu deklarasi bahawa perjanjian sewa bertarikh 3 Januari 2011 di antara UTeM and MARS adalah tidak sah dan terbatal (*null and void*).

(lihat lanjut perenggan 16, pernyataan tuntutan UTeM, Ikatan A: ms 11 *et seq*)

[7] MARS dalam pernyataan pembelaannya menafikan segala dakwaan UTeM di atas dan menegaskan bahawa UTeM pada setiap masa mempunyai pengetahuan bahawa Cubic Electronics Sdn Bhd ialah pemilik berdaftar tanah tersebut dan premis berkenaan. MARS juga menafikan pernah memberi representasi kepada UTeM bahawa mereka ialah pemilik tanah tersebut dan UTeM mempunyai pengetahuan pada sepanjang masa material bahawa UTeM merupakan penyewa kecil daripada MARS atas alasan seperti yang berikut:

(a) Butir-butiran di perenggan 1 di atas;

(b) perjanjian penyewaan defendan dengan plaintif bertarikh 3 Januari 2011 yang disediakan oleh plaintif sendiri telah jelas merujuk kepada defendan sebagai 'Landlord' dan bukannya 'Land Owner'; dan

(c) Schedule B kepada Perjanjian Pernyewaan bertarikh 13 Januari 2011 tersebut (Industrial All Risks Insurance Cubic Electronics Sdn Bhd dari 1 Julai 2010 sehingga 30 Jun 2011) jelas menunjukkan Cubic Electrronics Sdn Bhd sebagai owner dan OCBC Bank (M) bhd sebagai Chargee.

(Perenggan 2, pernyataan pembelaan, Ikatan A: ms 24)

[8] MARS selanjutnya menegaskan bahawa mereka merupakan tuan tanah premis berkenaan dan menafikan juga segala dakwaan mengenai representasi, sama ada penipuan atau sebaliknya. MARS juga menegaskan bahawa perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut masih sah dan UTeM sebenarnya yang telah mengingkari perjanjian berkenaan. Dalam pernyataan pembelaan mereka, MARS telah, antara lainnya, menegaskan perkara-perkara tersebut seperti yang berikut:

3. Defendan adalah tuan tanah yang sah premis-premis tersebut kepada plaintif berdasarkan perjanjian-perjanjian penyewaan bertarikh 25 Februari 2009 dan 14 Januari 2001 antara defendan dengan Cubic Electronics Sdn Bhd untuk tanah tersebut dan mempunyai kebenaran Cubic Electronics Sdn Bhd serta mempunyai lesen untuk menyewakan premis-premis tersebut kepada plaintif.

13. Defendan menafikan telah membuat representasi secara penipuan (fraudulently) atau sama ada mengetahui bahawa ia adalah salah dan tidak benar atau cuai dan tidak mengendahkan sama ianya benar atau salah dan sebaliknya menyatakan bahawa plaintif telah 'mislead' Mahkamah mengenai situasi sebenar.

16. Plaintif telah dengan sengajanya ingkar terma-terma perjanjian penyewaan dengan defendan apabila gagal membuat bayaran sewa bulan Februari 2012 sebanyak RM1,486,070.40 dan Caj Perkhidmatan bulan Februari 2012 sebanyak RM278,638.20 kepada defendan.

KES MARS DALAM TINDAKAN NCVC-34

[9] Secara inti patinya, asas pembelaan MARS dalam kes Tindakan NCvC-33 tersebut telah menjadi kausa tindakannya dalam kes NCvC-34 terhadap UTeM (defendan di situ) manakala tindakan UTeM dalam NCvC-33 telah dijadikan sebagai asas pembelaan dan tuntutan balas dalam tindakan NCvC-34 terhadap MARS. Oleh sebab itu kedua-dua kes berkenaan digabungkan dan dibicarakan bersekali (Pliding pihak-pihak seperti di ms 41 *et seq*: Ikatan A dirujuk bagi butiran lanjut).

ISU-ISU UNTUK DIBICARAKAN DAN PENENTUAN MAHKAMAH

[10] Kedua-dua tindakan telah dibicarakan dengan setiap pihak hanya memanggil seorang saksi bagi pihak masing-masing iaitu En Azhar bin Mohamed, (SP1), Penasihat Undang-undang UTeM, manakala En Kamaruddin bin Mohammad Musa, (SD1), Pengarah Urusan MARS. Pihak-pihak kemudiannya telah bersetuju dalam *Ikatan E* untuk membataskan isu-isu yang berikut untuk penentuan mahkamah:

(a) Sama ada defendan (MARS) telah membuat representasi-representasi kepada plaintif (UTeM) bahawa defendan adalah pemilik tanah tersebut dan pemilik (*landlord*) premis tersebut?

(b) Sama ada representasi-representasi tersebut telah mendorong plaintif memasuki perjanjian sewaan secara bertulis dengan defendan bertarikh 3 Januari 2011?

(c) Sekiranya ada sebarang representasi daripada defendan, sama ada representasi tersebut adalah secara penipuan (*fraudulently*) atau mengetahui bahawa ianya adalah salah dan tidak benar atau cuai dan tidak mengendahkan sama ada ianya benar atau salah?

(d) Sekiranya tiada sebarang representasi secara penipuan (*fraudulently*) sama

ada plaintif berhak untuk bergantung kepada peruntukan Seksyen 18 dan 19 Akta Kontrak 1950 bagi mendapat relif yang dipohon? A

(e) Sama ada perjanjian sewaan antara plaintif dan defendan bertarikh 3 Januari 2011 adalah tidak sah dan terbatal?

(f) Sama ada plaintif perlu membayar sewa bulanan untuk 2 bulan (Februari dan Mac 2012) kepada defendan? B

(g) sama ada tindakan defendan menamatkan lesen untuk menduduki premis tersebut adalah sah di sisi undang-undang dan defendan berhak untuk mengenakan bayaran sewaan dua kali ganda untuk tempoh 'holding over' premis tersebut terhadap plaintif sehingga milikan kosong diberikan kepada defendan? C

(h) Sama ada terdapat konspirasi/pakatan untuk memperdaya (*conspiracy to defraud)* oleh defendan ke atas plaintif?

(i) Sama ada plaintif mengetahui bahawa defendan bukan merupakan tuan tanah (*landlord*) semasa menandatangani Perjanjian Penyewaan dan sehingga menerima tawaran membida 10 Februari 2012? D

(j) Sama ada plaintif sendiri yang menyediakan Perjanjian Sewaan dengan defendan bertarikh 3 Januari 2011? E

ISU 1, 2, 3, 4, 9 DAN 10

F

[11] Saya berpendapat semua isu di atas boleh dipertimbangkan bersekali kerana ia saling berkait antara satu dengan lain. Isu paling utama dan menjadi penentu bagi kedua-dua kes di sini melibatkan isu representasi (salah nyata) yang dikatakan dilakukan oleh MARS kepada UTeM, sama ada secara penipuan (frod) atau salah nyata, secara suci hati (*innocently*) atau sebaliknya, G sepertimana ditakrifkan dalam ss 17 dan 18 Akta Kontrak 1950 dan akibatnya sepertimana digariskan dalam s 19 Akta yang sama.

[12] Telah menjadi undang-undang yang mantap bahawa semua perjanjian H ialah kontrak jika, antara lainnya, dibuat atas kerelaan bebas pihak-pihak yang layak membuat kontrak (s 10 Akta Kontrak 1950). Menurut s 14 pula, kerelaan dikatakan bebas bila tidak disebabkan, antara lain, oleh tipuan sebagaimana yang ditakrifkan dalam s 17, atau salah nyata sebagaimana ditakrifkan dalam s 18 Akta Kontrak 1950. Seksyen 17 antara lain memperuntukkan: I

17 'Frod' ditakrifkan.

'Frod' termasuklah mana-mana perbuatan yang berikut yang dilakukan oleh suatu pihak yang membuat kontrak, atau dengan pembiarannya (*connivance*), atau oleh ejennya, dengan niat untuk memperdayakan pihak lain yang berkontrak atau ejennya, atau mendorong pihak yang lain itu untuk membuat kontrak:

(a) mengenai suatu fakta, menyarankan sesuatu yang tidak benar oleh seseorang yang tidak mempercayai bahawa sesuatu itu benar;

(b) menyembunyikan secara aktif sesuatu fakta oleh seseorang yang mengetahui atau mempercayai fakta itu;

(c) membuat janji tanpa apa-apa niat untuk menepati janji itu;

(d) mana-mana perbuatan lain yang padan untuk memperdayai;

(e) mana-mana perbuatan atau ketinggalan sedemikian yang khususnya ditetapkan oleh undang-undang sebagai frod.

18 Salah nyata ditakrifkan

'Salah nyata' termasuklah

(a) ketegasan positif, secara yang tidak dibenarkan oleh maklumat yang diperoleh oleh orang yang menegaskannya mengenai sesuatu hal yang tidak benar, sungguhpun orang itu percaya bahawa hal itu adalah benar;

(b) mana-mana pelanggaran kewajipan, yang tanpa niat menipu, membawa faedah untuk orang yang melakukan pelanggaran itu, atau kepada siapa sahaja yang menuntut melaluinya dengan mengelirukan seorang lain hingga memudaratkan orang itu atau siapa saja yang menuntut melaluinya; dan

(c) Menyebabkan, walaupun dengan suci hati (*innocently*), satu pihak perjanjian membuat kekhilafan mengenai keadaan benda yang menjadi pokok perjanjian itu.

[13] Peruntukan s 19 pula yang, di samping menggariskan kesan dan akibat pemakaian seksyen-seksyen di atas, menyatakan:

19 Kebatalan tanpa kerelaan bebas

Di mana kerelaan untuk membuat perjanjian disebabkan oleh paksaan, *frod* atau *salah nyata* maka perjanjian itu ialah kontrak yang boleh dibatalkan atas opsen pihak yang kerelaannya disebabkan sedemikian. Sesuatu pihak kontrak, yang kerelaannya disebabkan oleh frod atau salah nyata, boleh, jika ia fikir patut, berbuat demikian supaya kontrak itu hendaklah dilaksanakan juga, dan mendesak supaya ia ditempatkan dalam kedudukan yang seharusnya jika nyataan yang telah dibuat itu adalah benar.

Kecualian — Jika kerelaan itu disebabkan oleh salah nyata atau oleh pembisuan yang menjadi frod dalam pengertian s 17, maka kontrak itu, meskipun begitu, tidak boleh dibatalkan, jika pihak yang kerelaannya disebabkan sedemikian ada jalan untuk mengetahui kebenarannya dengan menggunakan ketekunan yang lazim.

Huraian — Sesuatu frod atau salah nyata yang telah tidak menyebabkan kerelaan pada suatu kontrak oleh pihak kerelaan pada suatu kontrak oleh pihak kepada siapa frod telah dilakukan atau kepada siapa salah nyata telah dibuat tidak menjadikan sesuatu kontrak itu boleh batal.

[14] Dalam kes *Lee Cheong Fah v Soo Man Yoke* [1996] 2 MLJ 627, YA Hakim Abdul Malik bin Ishak (ketika itu) telah menjelaskan tentang dua jenis salah nyata seperti yang berikut:

(a) innocent misrepresentation and (b) fraudulent misrepresentation. An innocent misrepresentation is false but made by the representor with reasonable grounds for believing it to be true at the time when it was made and at the time when the contract was entered into. The usual remedy for an innocent representation would be rescission of contract. On the other hand, fraudulent misrepresentation is said to be false representation made knowingly or without believing its truth, or recklessly, carelessly whether it is true or false. The fraud element that creeps in is certainly actionable in tort for deceit, whilst the contract element allows for repudiation (where the contract is executed) or for damages (where the contract is said to be executed) …

[15] YA Hakim Gopal Sri Ram (ketika itu) dalam *Sim Thong Realty Bhd v Teh Kim Dar @ Tee Kim* [2003] 3 MLJ 460; [2003] 3 CLJ 227 menjelaskan:

Now the elements of actionable misrepresentation are well settled. They are set out as follows in Professor's Mckendrik's *Contract Law*, (3rd Ed), a leading work on the subject:

A misrepresentation may be defined as an unambiguous, false statement of fact which is addressed to the party misled and which materially induces the contract. This definition may be broken down into three distinct elements. The first is that the representation must be unambiguous false statement of fact, the second is that it must be addressed to a party misled and third is that it must be material inducement to entry into the contract.

At p 468 (MLJ); 238 (CLJ):

Now, it is trite that the expression 'misrepresentation' is merely descriptive of a false *pro-contractual statement* that induces a contract or other transaction. But it does not reflect the state of mind of the representor at the relevant time. The state of mind of the representor at the time he made the representation to the representee varies according to the circumstances of each case. It may be fraudulent. It may be negligent. Or it may be entirely innocent, that is to say, the product of the mind that is free from deceit and inadvertence … Put another way, a misrepresentation is innocent 'where the representor believes the assertion to be true and consequently has no intention of deceiving the representee. (Chershire & Fifoot, *Law of Contract*, (6th Ed). It is in particular of state of mind of the representor that determines the nature of the remedy available to the representee. (Emphasis added.)

[16] Tidak dapat disangkal lagi, dan ini merupakan undang-undang yang mantap, bahawa beban pembuktian untuk salah nyata secara penipuan/frod ialah tanpa keraguan yang munasabah — *Saminathan v Pappa* [1981] 1 MLJ 121; *Chu Choon Moi v Ngan Sew Tin* [1986] 1 MLJ 34; [1985] 1 LNS 134; *Yong Tim v Hoo Kok Chong & Anor* [2005] 3 CLJ 229; dan, *Chong Song @ Chong Sum & Anor v Uma Devi a/p Kandiah* [2011] 2 MLJ 285; [2011] 2 CLJ 1. Manakala bagi salah nyata selainnya ialah atas imbangan kebarangkalian dan beban itu terletak kepada mereka yang membuat penegasan tersebut selaras dengan peruntukan s 101 Akta Keterangan 1950.

[17] Berlandaskan peruntukan undang-undang dan nas autoriti di atas, adakah UTeM telah membuktikan, tanpa keraguan yang munasabah, bahawa MARS telah membuat salah nyata secara frod kepada UTeM pada masa atau sebelum perjanjian sewaan tersebut ditandatangani pada 3 Januari 2011; dan, sama ada UTeM juga telah berjaya atas imbangan kebarangkalian bahawa telah berlakunya salah nyata secara *innocent* dilakukan oleh MARS dan telah mendorong mereka untuk menandatangani perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut?

[18] Setelah mempertimbangkan keterangan yang telah dikemukakan, dokumentar dan melalui saksi-saksi yang dipanggil, saya berpendapat UTeM telah gagal membuktikan alegasi salah nyata secara frod ini tanpa keraguan yang munasabah. Saya dapati UTeM melalui saksi tunggalnya telah memberi keterangan yang meragukan dan tidak memberangsangkan mengenai isu ini. SP1, saksi tunggal UTeM tersebut, merupakan seorang penasihat undang-undang UTeM yang telah berkhidmat dalam kapasiti itu selama hampir sepuluh tahun. Kesaksian tunggal ini difahami kerana SP1 mengatakan dia tahu tentang urusan ini dan merupakan pegawai UTeM yang bertanggungjawab sepenuhnya atas urusan ini. Mengenai isu representasi secara frod dan salah nyata amnya (*innocent*), SP1 dalam pernyataan saksinya, WSP1, mengatakan:

> 10. S: Semasa berurusan dengan defendan apakah representasi yang dibuat oleh defendan kepada plaintif berkaitan dengan penyewaan tersebut?
>
> J: Defendan telah memaklumkan bahawa mereka adalah pemilik tanah dan juga pemilik premis (*landlord*) tersebut. Berdasarkan kepada representasi tersebut ianya telah mendorong plaintif untuk memasuki Perjanjian Sewaan dengan defendan kerana sememangnya niat asal plaintif adalah untuk mendapatkan penyewaan dengan pemilik tanah untuk penyewaan bagi tempoh jangka panjang.
>
> 12. S: Lanjutan dari perbincangan tersebut adakah sebarang perjanjian bertulis berhubungan penyewaan tersebut ditandatangani oleh plaintif dan defendan?
>
> J: Setelah plaintif diyakinkan bahawa defendan adalah pemilik tanah dan

premis tersebut, tambahan pula masa itu plaintif amat terdesak dan memerlukan premis untuk disewa untuk jangka masa panjang bagi menampung lebih kurang 2000 pelajar baru bagi fakulti baru yang akan dibuka pada Januari 2011, maka plaintif dan defendan telah bersetuju untuk memasuki perjanjian penyewaan tersebut dan telah menandatangani perjanjian penyewaan bertarikh 3 Januari 2011.

[19] Diperhatikan daripada keterangan yang diberikan, SP1 ingin memberi tanggapan (*impression*) bahawa MARS telah menyatakan bahawa mereka merupakan pemilik berdaftar hartanah yang menjadi perkara pokok perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut. Di sini SP1 telah memberi keterangan yang berputar-putar yang pada penemuan saya bertujuan untuk menyembunyikan atau menafikan hakikat bahawa dia telah mengetahui pada setiap masa material iaitu sebelum, pada masa, dan selepas perjanjian sewaan dimasuki bahawa MARS tidak, pada bila-bila masa merupakan pemilik berdaftar hartanah berkenaan. SP1 cuba bermain dengan semantik. Dalam keterangannya seperti di atas, representasi yang dirujuk oleh SP1 melibatkan kenyataan MARS yang kononnya mereka ialah pemilik tanah. Namun dalam jawapan kepada soalan 15, WSP1, SP1 telah ditanya dan menjawab seperti yang berikut:

S: Bolehkah En terangkan kepada Mahkamah bagaimanakah pihak plaintif mendapat tahu bahawa defendan sebenarnya bukanlah *pemilik berdaftar* bagi premis tersebut?

J: … Tatkala plaintif menerima jemputan tersebut, plaintif menyedari bahawa defendan bukannya merupakan *pemilik berdaftar* tanah dan premis-premis tersebut.

(Penekanan ditambah.)

UTeM melalui SP1 menggunakan secara selang seli frasa ini dan cuba mengemukakan bahawa pemilik tanah dan pemilik berdaftar membawa makna atau mempunyai pengertian yang sama untuk menyokong penegasan mereka. Saya berpendapat itu sengaja dikelirukan kerana SP1 sudah sedia maklum, walaupun cuba ditepisnya semasa pemeriksa balas, akan siapa sebenarnya pemilik berdaftar hartanah tersebut semasa perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut dilaksanakan. SP1 disoal balas berkenaan pengetahuan ini begini:

S: Bila kali pertama plaintif menyewa hartanah itu, perjanjian terdahulu?

J: Ada.

S: Bila?

J: Tak ingat.

S: Rujuk Ikatan B: ms 225, Tab 10, kamu tahu mengenai perjanjian ini?

J: Tahu.

S: Apakah perjanjian ini?

J: Perjanjian penyewaan antara Cubic Electronic dengan UTeM bertarikh 10 September 2007?

S: Kamu tahu latar belakang perjanjian ini, bagaimana ia dimasuki dan sebagainya?

J: Tidak jelas soalan.

S: Adakah kamu tahu latar belakang bagaimana perjanjian ini dimasuki?

J: Saya tahu.

S: Rujuk ms 226:Ikatan B, Preamble A, apa yang dinyatakan di sana?

J: Cubic merupakan pemilik bangunan dan tanah tersebut.

S: Perkataan yang digunakan, boleh bacakan?

J: *The Landlord is the proprietor of all that piece of property known as PT No 6960, No HS(M)725 …*

S: Boleh beri penjelasan, mengapa ada keperluan dalam Preamble A untuk dinyatakan 'The Landlord is the proprietor of all that piece … '

J: Untuk menjelaskan kedudukan.

[20] Terdapat juga keterangan yang banyak (*overwhelming*) untuk menunjukkan bahawa UTeM melalui SP1, walaupun bersikap evasif dalam hal ini, mengetahui bahawa MARS bukan pemilik berdaftar tetapi hanya merupakan penyewa utama. Itu sebabnya dalam perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut MARS hanya dirujuk sebagai 'Landlord' dan bukan 'Landlord is the proprietor'. Jika dibandingkan dengan perjanjian yang dirujuk berkenaan isu ini, perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut dengan jelas menyebut:

> Whereas:
>
> (A) The Landlord is a body established pursuant to the Companies Act 1965 and having its registered address at No 1, Jalan TU 43, Taman Tasik Utama, Ayer keroh, 75450 Melaka.

Selanjutnya dalam klausa takrifan, 'Landlord' diberi makna:

> 'Landlord' means the Landlord named and described in Section 2 if the Schedule A and includes itas successors-in- title and assigns;

Dan, dalam seksyen 2, Jadual A berkenaan, *Landlord* merujuk kepada MARS, dengan nombor syarikat 647401-A dan alamatnya. Tidak di mana-mana dinyatakan *Landlord* itu dirujuk sebagai pemilik berdaftar. Seperti diperkatakan di awal tadi, draf perjanjian ini disediakan oleh SP1 dalam keadaan yang dia tahu kedudukan sebenar tanah tersebut dan pemilik premis berkenaan. Dalam hal ini SP1, dalam keterangan, bersetuju bahawa secara

lazimnya, dalam penyediaan perjanjian penyewaan pihak yang menyewa dinamakan *Landlord*, pihak yang menerima sewaan ialah *Tenant*. SP1 juga amat menyedari pada masa perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut dimasuki MARS dalam proses pembelian tanah tersebut daripada Cubic dan semestinya mengetahui MARS bukan pemilik berdaftar tanah tersebut dan pemilik premis di situ. Harus dicatatkan sekali lagi bahawa draf perjanjian penyewaan sewaan 3 Januari 2011 termasuk draf akhir disediakan oleh SP1 dan pejabatnya. SP1 amat evasif berkenaan dengan terma-terma dalam perjanjian ini terutamanya yang tidak menyokong keterangannya. Maklum balas berkenaan isu ini dipertunjukkan dengan amat ketara dalam jawapan SP1 seperti yang berikut:

S: Pada tarikh surat ini dikeluarkan, 3 Disember 2010 (surat Cadangan Tawaran Penyewaan Bangunan Cubic, Ayer Keroh, Melaka), siapakah yang memberi arahan untuk menyediakan perjanjian pernyewaan antara plaintif dengan defendan?

J: Ini ialah proses biasa. Pihak pengurusan Universiti secara bersama yang memberi arahan untuk menyediakan perjanjian penyewaan tersebut.

S: Setelah arahan tersebut, apakah usaha kamu untuk mengenal pasti status kedua-dua pihak?

J: Biasanya proses pendrafan perjanjian berlaku apabila mana-mana pihak sama ada UTeM atau pihak satu lagi memberikan template perjanjian. Yang berlaku pada perjanjian antara UTeM dengan MARS ialah pejabat saya memberikan satu template perjanjian kepada pihak defendan.

…

S: Siapa yang menyediakan perjanjian ini?

J: Pejabat saya.

S: Siapa yang in charge pejabat kamu?

J: Saya.

…

S: Apakah usaha yang diambil untuk mengenal pasti status plaintif dan defendan?

J: Setakat template perjanjian diberi, tiada usaha diambil kerana masa pada ketika itu sangat mendesak dan pendek.

S: Boleh sahkan bahawa tiada sebarang carian dilakukan?

J: Saya sahkan.

…

S: Adakah atau tidak mana-mana proses pengesahan dengan pihak ketiga, adakah kamu mendapatkan pengesahan bertulis dalam mana-mana bentuk surat, e-mel, faks, dokumen-dokumen lain, sebarang usaha sebegitu?

J: Tidak.

…

S: Adakah kamu meminta pengesahan, sebarang surat, e-mel, faks dan sebagainya daripada pihak defendan di mana mereka menyatakan mereka adalah pemilik berdaftar, semasa penyediaan ini?

J: Saya meletakkan tanggunjawab untuk maklum status daripada defendan sendiri.

S: Kamu satu-satunya pihak yang menyediakan perjanjian penyewaan?

J: Saya tidak setuju.

S: Siapakah yang menyediakan perjanjian penyewaan tersebut?

J: Draf disediakan oleh saya.

…

S: Siapakah yang kemudiannya menyediakan salinan terakhir yang ada di sini?

J: Tidak pasti.

S: Ini merupakan perjanjian, jelasnya disediakan oleh anda?

J: Saya hanya sediakan draf.

S: Siapa yang sediakan salinan akhir?

J: Template diberi, persetujuan telah diberi. Maka mereka tanda tangan dan memasuki perjanjian. (saksi evasif)

(Soalan mahkamah):

J: Apabila template diberi, tiada pembetulan diberikan kepada pihak kami. Yang diberi hanyalah salinan yang ditandatangani oleh defendan untuk tandatangani pula oleh pihak plaintif.

S: Pada tarikh menanda tangani perjanjian pada 3 Januari 2011, ada sebarang perjanjian jual beli, perjanjian penyewaan lain diberikan. Pada atau sebelum tarikh 3 Januari 2011?

J: Ada.

Daripada jawapan di atas, dapat disimpulkan (*inferred*) bahawa SP1 tidak perlu mengambil tindakan pengesahan untuk menentukan status MARS serta bentuk urusan yang dimasuki dengannya kerana SP1 sudah sedia tahu atau maklum kedudukan hakikat sebenarnya. Tidak ada apa-apa salah nyata, frod atau *innocently*, dilakukan oleh pihak MARS.

[21] Saya juga berpendapat penemuan bahawa SP1 dan dengan itu UTeM tahu hakikat sebenar kedudukan hal perkara sebenar itu disokong lanjut daripada fakta yang berlaku selepas perjanjian penyewaan 3 Januari 2011 tersebut dimasuki. Dalam hal ini saya berpendapat sesuatu tindakan atau perlakuan selepas sesuatu kejadian boleh diambil kira untuk menunjukkan

niat atau hakikat pada masa sesuatu kejadian itu berlaku, di sini sebelum atau pada masa perjanjian 3 Januari 2011 tersebut dimasuki antara UTeM dengan MARS. Keterangan dengan jelas menunjukkan SP1 tahu perjanjian jual beli tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan. SP1 juga tahu berkenaan dengan MARS ada meminta bantuan daripada UTeM berkenaan perjanjian jual beli tanah tersebut antara Cubic dengan MARS pada 3 Januari 2011! Pemeriksa balas SP1 dalam hal ini selanjutnya menunjukkan:

S: Dalam WSP1, mengapakah kamu tidak membantah apabila menerima polisi insurans atas nama Cubic Electronic daripada nama defendan?

J: Kerana pada ketika itu defendan dalam proses akhir pembelian asset tersebut dan insurans yang dilampirkan ini masih valid untuk melindungi asset tersebut dan dalam perjanjian tidak menyatakan siapa yang patut menjadi penama kepada pengambil insurans tersebut tetapi landlord perlu menyediakan insurans tersebut according to perjanjian.

S: Pada masa perjanjian ini, 3 Januari 2011, defendan masih dalam proses?

J: Ya.

S: Masih lagi bukan pemilik?

J: Ya.

Selanjutnya:

S: Setelah memasuki dan menandatangani perjanjian jual beli 3 Januari 2011 antara Cubic dengan defendan, adakah pihak defendan meminta bantuan daripada pihak plaintif berkenaan kewangan?

J: Ada.

S: Rujuk ms 243, Tab 13, B, salinan e-mel. Ini e-mel pengarah defendan kepada kamu?

J: Ya.

S: Tujuan e-mel?

J: Untuk menyokong pinjaman bank.

S: E-mel yang di atas, merupakan jawapan rnaklum balas jawapan daripada pengarah defendan?

J: Ya.

S: Dalam e-mel bertarikh 10 Januari 2011, terutama di para akhir, iaitu para 4. Kamu sahkan bahawa kemungkinan akan menyewa untuk tempoh selama 10 tahun?

J: Ya. Mungkin.

S: Boleh sahkan pada 10 Januari 2011,pihak plaintif tahu bahawa defendan masih belum peroleh pinjaman daripada bank?

J: Ya.

S: Pada tarikh ini amat pasti bahawa mereka bukan pemilik?

J: Ya. Tahu mereka bukan pemilik pada 10 Januari 2011.

Selain daripada di atas, terdapat juga transaksi yang jelas menunjukkan UTeM tahu bahawa MARS bukan pemilik berdaftar hartanah berkenaan termasuklah komunikasi SP1 dengan En Zulkifli Ahmad, MARS, pada 17 Mac 2011 berkenaan dengan cara untuk mendapat kembali hutang iaitu deposit UTeM daripada Cubic. Pada tarikh itu UTeM tahu bahawa MARS belum lagi pemilik tanah tersebut. Terdapat beberapa siri perbincangan lanjut antara MARS dengan UTeM untuk mendapat kembali hutang UTeM. SP1 juga berpendapat dengan mengguna kedudukan MARS dengan Cubic itu dapat membantu strategi mereka untuk mendapat kembali hutang tersebut. Keterangan selanjutnya mendedahkan pada 14 Julai 2011 UTeM ada pengetahuan bahawa Cubic masih lagi pemilik tanah tersebut dan bukan MARS. SP1 kemudiannya ditanya:

S: Dalam 11 bulan tersebut, kami telah menunjukkan bahawa pada setiap masa pihak plaintif tahu bahawa defendan bukanlah pemilik hartanah tersebut, setuju?

J: Masih belum.

Dalam kedudukan keadaan di atas, saya menerima keterangan SD1 daripada MARS sebagai berkemungkinan apabila dia menyatakan dalam menjawab soalan 17, pernyataan saksinya, WSD1, seperti yang berikut:

S: Apakah representasi yang telah dibuat oleh En atau syarikat Mars berkenaan status kedudukan Mars dalam hartanah tersebut semasa menandatangani perjanjian sewaan dengan UTeM?

J: Mars telah menandatangani perjanjian tersebut atas kapasiti sebagai penyewa utama (*main tenant*) hartanah tersebut dan fakta ini juga diketahui dan atau dalam pengetahuan UTEM.

[22] Saya juga berpendapat kedesakan sesuatu situasi, seperti diperkatakan oleh SP1, tidak mewajarkan penemuan bahawa telah berlakunya salah nyata secara penipuan atau *innocent* dalam kes ini. Saya tidak percaya itu punca sebenar. Saya berpendapat alasan salah nyataan ini sengaja diada-adakan untuk memberi justifikasi pembatalan kontrak yang telah dimasuki secara sah. Dalam keadaan kes ini sebenarnya SP1, sebagai penasihat perundangan yang cukup berpengalaman, dan seperti ditunjukkan di atas, telah mengetahui kedudukan sebenar dan mengetahui daripada mula lagi bahawa MARS bukan pemilik berdaftar tanah tersebut berserta dengan premis yang berkenaan. Amat tidak munasabah dalam memasuki satu urusan yang amat penting dan melibatkan wang yang amat besar, jutaan ringgit wang kerajaan, untuk tidak melakukan apa-apa *due diligence* atau carian sewajarnya yang mana dalam mana-mana organisasi yang sederhana sekalipun tadbir urusnya akan menentukan *due*

diligence dijalankan sewajarnya. Saya berpendapat bahawa UTeM telah gagal untuk membuktikan adanya representasi secara frod telah dilakukan oleh MARS tanpa keraguan yang munasabah. Saya juga berpendapat UTeM telah juga gagal membuktikan salah nyata sepertimana ditakrifkan di bawah s 18 Akta Kontrak 1950, yang UTeM telah juga gagal untuk menunjukkan representasi dalam kategori manakah yang hendak ditimbulkan. Jika hendak dikatakan adanya frod atau salah nyata yang berkenaan sekalipun, saya berpendapat, dalam keadaan kes ini, pengecualian di bawah s 19 terpakai memandangkan UTeM terutamanya SP1 langsung tidak menjalankan apa-apa tindakan untuk mengetahui kebenarannya dengan menggunakan ketekunan yang lazim. Tiada *due diligence* dilakukan langsung oleh SP1 dan pejabatnya. Malahan dalam kebanyakan kes, SP1 hanya menyimpan sahaja dokumen-dokumen penting yang dapat mendedahkan, jika benar-benar tidak mengetahui, kedudukan sebenar MARS viz a viz tanah tersebut atau kedudukan representasi yang dikatakan dikemukakan dan mendorong mereka untuk memasuki perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut. Kes *Tan Chye Chew & Anor v Eastern Mining and Metals Co Ltd* [1965] 1 MLJ 201 (MP) ketepatan dan diguna pakai di sini.

[23] Peguam UTeM yang bijaksana telah juga menimbulkan pelbagai isu merangkumi antara lain isu berkaitan dengan insurans, (yang telah diperjelaskan oleh MARS yang saya terima), peruntukan penamatan kontrak antara MARS dengan Cubic yang dikatakan boleh memprejudiskan kedudukan UTeM jika perjanjian sewaan antara MARS dengan Cubic dibatalkan lebih awal, sewaan dan caj-caj yang dikenakan oleh MARS ke atas UTeM yang dikatakan tinggi dan tidak wajar, dokumen tidak bersetem, serta beberapa isu kecilan yang lain. Saya berpendapat isu-isu itu tidak begitu relevan atau sengaja diadakan sebagai *red herring* atau sesuatu yang difikirkan terkemudian. Penemuan ini disokong lanjut daripada surat jawapan peguam UTeM bertarikh 21 Februari 2012 (*Ikatan B: ms 298*) di mana isu salah nyataan, frod atau sebaliknya, atau lain-lain isu yang ditimbul dalam tindakan ini dengan jelas tidak ditimbulkan langsung. Dimbas kembali surat tersebut menyatakan antara lain:

> (a) It has recently come to our client's knowledge that the above Rented Property being the subject matter of the above Tenancy Agreement will be sold by way of a public auction;
>
> (b) In fact, our Client has also received an invitation from the Liquidator of Cubic Electronic Sdn Bhd (In Liquidation) to submit an offer for the purchase of the said Rented Property. Please find attach (sic) herewith copy of the letter dated 10 February 2012 issued by the Liquidator of Cubic Electronic Sdn Bhd (In Liquidation) to our client in respect of this matter;
>
> (e) Given the fact that the subject matter of the Tenancy Agreement, which is the Rented Property, is no longer in existence as the same will be disposed of

by way of public auction, *it will become impossible for the contracting parties to proceed and perform their obligation under the Tenancy Agreement*;

(f) Based on the facts and reasons enumerated above and by virtue of s 57(2) of the Contract Act 1950, we now have our Client's instruction to put you on notice that the above Tenancy Agreement is now ceased to have any legal and contractual effect and bindingness on the parties and will now be declared as void;

(g) Premise on the above, our Client denies any liability arising from the said alleged demand.(Penekanan ditambah.)

Jika SPI hendak mengatakan dia tidak fasih dalam urusan amali perkara seperti ini, agak mustahil peguamnya juga dalam keadaan yang sama.

[24] Peguam MARS pula dalam hujahan balasnya bersandar juga kepada peruntukan s 116 Akta Keterangan 1950 untuk mempersoalkan kewajaran UTeM menimbulkan isu kedudukan MARS sebagai *Landlord* atau kesahihan penyewaan yang dimasuki. Seksyen 116 Akta Keterangan 1950 berkenaan memperuntukkan:

> Tiada penyewa harta tak alih, atau orang yang menuntut melalui penyewa itu boleh dibenarkan untuk menafikan, semasa penyewaan itu masih berterusan, bahawa tuan tanah penyewa itu mempunyai hak milik terhadap harta tak alih itu pada permulaan penyewaannya; dan tiada seorang pun yang menduduki mana-mana harta tak alih dengan izin orang yang memilikinya dibenarkan untuk menafikan bahawa orang itu mempunyai hak terhadap pemilikan itu pada masa izin itu diberikan.

Saya bersetuju dengan hujahan peguam MARS bahawa UTeM diestop daripada menafikan hak MARS untuk menyewakan hartanah tersebut kepada UTeM selepas menandatangani perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut. Saya juga bersetuju dengan saranan bahawa sama ada MARS mempunyai hak ke atas pemilikan hartanah tersebut atau mempunyai lesen untuk menyewakan kepada UTeM merupakan sesuatu yang perlu dipersoalkan atau dipastikan oleh UTeM sebelum menandatangani perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut dan bukannya setahun selepas perjanjian tersebut dilaksanakan. Seperti dibayangkan terdahulu, ini tidak dilakukan oleh SP1 sebab dia sudah sedia maklum kedudukan sebenar viz ketiadaan apa-apa salah nyataan, sama ada dalam erti kata ss 17 atau 18 Akta Kontrak 1950, dan tidak memerlukan apa-apa siasatan berkenaan dengan persoalan berkaitan. Dalam apa keadaan sekalipun MARS telah mengemukakan keterangan bahawa mereka telah dibenarkan oleh Cubic untuk menyewakan tanah tersebut dan premis berkenaan kepada UTeM. Isu ini boleh dikatakan *non starter* sepertimana ditunjukkan daripada surat Cubic bertarikh 28 Disember 2010 yang ditujukan kepada MARS (dilampirkan sebagai *Tab E, Ikatan Autoriti plaintif (UTeM)*, Kandungan 39). (Berkenaan komentar dan nas autoriti s 116 ini, lihat secara amnya *Evidence Practice and Procedure*, (2nd Ed), Augustine Paul, ms 854 *et*

seq.)

Isu 5: Sama ada perjanjian sewaan antara UTeM dan MARS bertarikh 3 Januari 2011 adalah tidak sah dan terbatal?

Isu 6: Sama ada plaintif (UTeM) perlu membayar sewa bulanan untuk dua bulan (Februari dan Mac 2012)?

[25] Dengan penemuan dan analisa di atas saya memutuskan bahawa perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut masih sah dan berkuat kuasa. Seperti dinyatakan dalam penemuan di atas tiadanya salah nyata secara frod atau *innocently* seperti ditakrifkan dalam s 17 atau 18 telah dilakukan oleh MARS. Jika ada sekalipun, pengecualian dalam s 19 terpakai di sini dan perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut dengan itu sah dan tidak terbatal. Dalam keseluruhan keadaan, ternyata UTeM yang telah melakukan pecahan kontrak di sini dan telah menamatkan perjanjian sewaan 3 Januari 2011 tersebut secara salah.

[26] Dengan keputusan di isu 5, isu 6 terjawab dengan sendirinya.

KESIMPULAN

[28] Secara keseluruhannya, atas imbangan kebarangkalian, saya dapati UTeM telah gagal membuktikan kesnya terhadap MARS. Dengan itu saya menolak tuntutan mereka dalam *Tindakan NCvC 33* dengan kos kepada MARS. Dalam nada yang sama, saya dapati MARS telah berjaya, atas imbangan kebarangkalian, membuktikan tuntutan mereka dalam *Tindakan NCvC 34*. Pada masa yang sama tuntutan balas UTeM ditolak. Susulan daripada itu saya membenarkan tuntutan MARS dan memerintahkan:

(a) UTeM membayar tunggakan sewa bulanan untuk dua bulan berjumlah sebanyak RM2,972,140.80 setakat 7 Mac 2012 kepada MARS;

(b) UTeM membayar faedah ke atas jumlah RM2,972,140.80 pada kadar 4% setahun dari 8 Mac 2012 sehingga tarikh penyelesaian penuh kepada MARS;

(c) UTeM membayar tunggakan caj perkhidmatan untuk dua bulan berjumlah RM557,276.40 setakat 7 Mac 2012 kepada MARS;

(d) UTeM membayar faedah ke atas jumlah RM557,276.40 pada kadar 4% setahun dari 8 Mac 2012 sehingga tarikh penyelesaian penuh kepada MARS;

(e) UTeM menanggung rugi MARS terhadap segala tuntutan daripada Cubic Electronic Sdn Bhd (in liquidation), dan Integrated

A Manufacturing Center Management Sdn Bhd dan memerintahkan ganti rugi tersebut ditaksirkan oleh Timbalan Pendaftar selaras dengan peruntukan s 74 Akta Kontrak 1950;

(f) selaras dengan peruntukan s 75 Akta Kontrak 1950, dan klausa 5.1.3 Perjanjian Sewaan 3 Januari 2011 tersebut deposit sewaan sebanyak RM4,458,211.20 dirampas sebagai 'Liquidated and Ascertained Damagas';

(g) tentang tuntutan milikan kosong dan pembayaran sewa dua kali ganda oleh MARS dalam perenggan (f) pernyataan tuntutannya, saya mempunyai keraguan sama ada MARS boleh membuat tuntutan tersebut. Berdasarkan surat peguam Cubic Electronic Sdn Bhd (In Liquidation) bertarikh 27 Mac 2012 (ms 223–223: Ikatan B) perjanjian sewaan antara MARS dengan Cubic bertarikh 14 Januari 2011 telah dibatalkan. Dengan kedudukan tersebut, pemilikan tanah tersebut berbalik kepada Cubic sebagai tuan tanah dan pemilik berdaftar. Selain daripada ketiadaan notis penamatan sewajarnya, mekanisma untuk menuntut sewaan dua kali ganda tidak ditimbulkan. Dengan itu saya tidak membenarkan kedua-dua tuntutan ini oleh MARS; dan

(h) akhir sekali, kos untuk kedua-dua tuntutan sebanyak RM10,000 dibayar oleh UTeM kepada MARS.

Tuntutan plaintif dalam tindakan NcvC-33 ditolak dengan kos; tuntutan defendan dalam tindakan NCvC-34 ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Ashgar Ali Ali Mohamed